

Sprzedając trzypokojowe mieszkanie w centrum Warszawy można pokusić się o wybudowanie 150-metrowego domu poza miastem. Nie postawimy go jednak na rogatkach miasta, ale kilkadziesiąt kilometrów dalej

Stawki za ziemię w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy są wysokie, podają analitycy Wealth Solutions. Natomiast w odległości 25-65 km od centrum miasta jest spory wybór działek w przystępnej cenie. Eksperti tej firmy wskazują na obszar położony na południe, południowo-zachód i zachód od Warszawy ze względu na potencjał komunikacyjny tego terenu.

Budować dom zamiast kupować mieszkanie opłaca się najbardziej warszawiakom, bo w stolicy cena 1 metra kwadratowego jest zdecydowanie najwyższa. W sześciu z jedenastu analizowanych przez Wealth Solutions podmiejskich lokalizacjach budowa ok. 150-metrowego domu na działce o powierzchni tysiąca mkw. okazała się tańsza niż zakup 74-metrowego mieszkania w stolicy. Licząc metr kwadratowy lokalu po średniej cenie transakcyjnej w Warszawie podanej w raporcie Amron za II kw.br. Samą budowę domu analitycy wyliczają z kolei na ok. 350 tys. zł, w tym 150 tys. zł materiały i 200 tys. zł robocizna.

Dom pod Warszawą od 400 tys.

Ze względu na wartość działek budowlanych, budowa domu w okolicach Warszawy najmniej kosztować będzie w powiatach znacznie oddalonych od stolicy np. grójeckim, czy sochaczewskim. Na ich obszarze budowa takiej nieruchomości wiąże się z kosztem ok. 410 tys. zł. Najdrożej będzie w okolicach Otwocka, gdzie taki sam dom nadszarpnie budżet na kwotę 645 tys. zł. W powiecie pruszkowskim, wołomińskim oraz na terenie Warszawy Zachód, gdzie musimy wyłożyć kwotę ok. 610 tys. zł. Dysponując sumą uzyskaną ze sprzedaży warszawskiego mieszkania o pow. 74 mkw. w cenie 7826 zł/mkw. (raport Amron), można sobie pozwolić również na dom na przykład pod Piasecznem lub tańszy pod Grodziskiem Mazowieckim.

Dobrym pomysłem będzie też przyjrzenie ofert rynku wtórnego w zewnętrznych dzielnicach Warszawy. Często właściciele, którym zależy na szybkiej sprzedaży mocno korygują ceny. Na promocyjne stawki można też liczyć u deweloperów. BARC Warszawa S.A. obniżył w ostatnim czasie ceny gotowych segmentów, które sprzedaje na Osiedlu Przytulnym przy ul. Kadetów. Każdy z domów o powierzchni 163-196 mkw. położonych na działkach 300-550 mkw. jest teraz o 200 tysięcy złotych tańszy. Najtańszy segment można kupić już za 795 tys. zł.

Pod Poznaniem dołożymy najwięcej

W pozostałych miastach zakup dużego mieszkania to mniejszy wydatek niż inwestycja w dom. Z analizy wynika, że największa różnica między kosztem budowy domu, a kupnem mieszkania utrzymuje się w Poznaniu. Biorąc pod uwagę wartość trzypokojowego mieszkania i budowę ok. 150-metrowego domu dysproporcja w cenie wynosi 140 tys. złotych. Omawiane mieszkanie w stolicy Wielkopolski kosztowałoby ok. 400 tys. zł., a dom w powiecie poznańskim 540 tys. zł.

W Gdańsku takie samo mieszkanie, jak w Poznaniu będzie droższe o 19 tys. zł, a we Wrocławiu o 55 tys. zł, ale w tych miastach działki są tańsze niż poznańskie. Mieszkańcy Dolnego Śląska za 455 tys. zł mogą postawić tanio dom w powiecie średzkim, a za 486 tys. zł w powiecie trzebnickim.

Z analizy wynika, że właściciel trzypokojowego mieszkania w Krakowie (raport Amron - średnia cena transakcyjna w II kw. br. - 6577 zł/mkw.), mógłby je zamienić na dom w okolicach sąsiedniej Wieliczki. Jeśli dopłaciłby ok. 20 tys. dom stanąłby w powiecie krakowskim.

Działki trzymają cenę

Wybudujemy dom w cenie mieszkania, ale pod warunkiem, że mamy działkę, albo tanio ją kupimy. Jednak taki zakup może okazać się bardzo kosztowny. Zobaczmy ile musimy wydać w różnych rejonach kraju.

Od początku 2008 roku wzrost cen działek budowlanych w okolicach Warszawy zahamował się i ustabilizował. Rejon stolicy ominęły gwałtowne spadki cen gruntów budowlanych, które były udziałem innych dużych miast trzy lata temu. Podwarszawskie stawki za ziemię budowlaną utrzymują się na poziomie ok. 180 zł za mkw., szacują analitycy Wealth Solutions. Ceny parceli położonych na terenach bardziej oddalonych od miasta są znacznie niższe.

Metr kwadratowy ziemi budowlanej wokół Gdańska kosztował w 2006 roku 69 zł, a w 2008 roku już 152 zł. Obecnie to wydatek ok. 155 zł/mkw. W okolicach Wrocławia ceny gruntów budowlanych po spadkach w 2009 r. ustabilizowały się i obecnie utrzymują się w granicach 140 zł/mkw.

Najmniej stabilnym rynkiem spośród wszystkich badanych przez Wealth Solutions okazał się rynek poznański. W okolicach miasta w okresie spowolnienia ceny parceli pod budowę spadły w ciągu kwartału o jedną czwartą. W 2006 r. jeden metr kwadratowy działki budowlanej kosztował tam 105 zł. W połowie tego roku cena wynosiła 189 zł.

W przypadku Krakowa, gwałtowny wzrost cen działek budowlanych wokół miasta został zahamowany w 2007 roku. Ceny stanęły na poziomie 153 zł za mkw. Po spadku w 2008 roku o 30 proc., w późniejszym trzyletnim powolnym wzroście cen straty nie zostały odrobione. Teraz działka budowlana pod Krakowem kosztuje ok. 134 zł/mkw.

BARC Warszawa S.A.